

ANLAGEOBJEKT · DATENBLATT

TOP W04

Doppelzimmer · 23,38 m² · EG · Süd

Wildschönau Apartments · Grafenweg 323c · 6314 Niederau

DAS INVESTMENT

MIETRENDITE AB JAHR 4 4,94 % p.a. auf Kaufpreis <i>Fixmiete + Pool, nach BK</i>	GESAMT-EINNAHME JAHR 4+ € 10.054 pro Jahr, netto <i>Fixmiete € 2.035 + Pool € 8.019</i>	NETTO-KAUFPREIS € 203.500 inkl. Möbel & TG-Platz <i>USt wird über Finanzamt überrechnet</i>
--	--	--

Eigenkapitalrendite nach Zinsen bei 40/60-Finanzierung: ca. 7,68 % p.a. ab Jahr 4*

* Beispielrechnung: 40 % EK, 60 % FK über 20 Jahre bei 3,5 % Zinsen. $(\text{Einnahme} - \text{Zinsen}) / \text{eingesetztes EK}$. Die Rendite steigt im Zeitverlauf durch sinkende Zinslast.

Warum diese Einheit?

W04 ist das günstigste Einstiegsticket des Portfolios. Mit 23,38 m² Wohnfläche plus zusätzlich Terrasse und Garten im Erdgeschoss ist es primär als reines Anlageobjekt konzipiert — Selbstnutzung ist möglich, aber auf wenige Nächte pro Jahr ausgelegt. Ideal für Kleinanleger, die unter € 210.000 einsteigen wollen.

Eckdaten der Einheit

Kategorie	Doppelzimmer	Zimmeranzahl	1 (Wohn/Essbereich + SZ)
Wohnfläche	23,38 m ²	Etage	EG
Außenfläche	Terrasse 6,71 m ² + Garten 20,34 m ²	Ausrichtung	Süd
Tiefgaragenplatz	1 Stellplatz (im Preis enthalten)	Baujahr	2023 (Neubau)
Mobiliar	Möbliert, betriebsbereit	Heizung	Zentralheizung (Pellets)
Fahrstuhl	Personenaufzug	Eigentumsform	Wohnungseigentum
Energie HWB	B 29,89 kWh/m ² a	fGEE	A 0,74

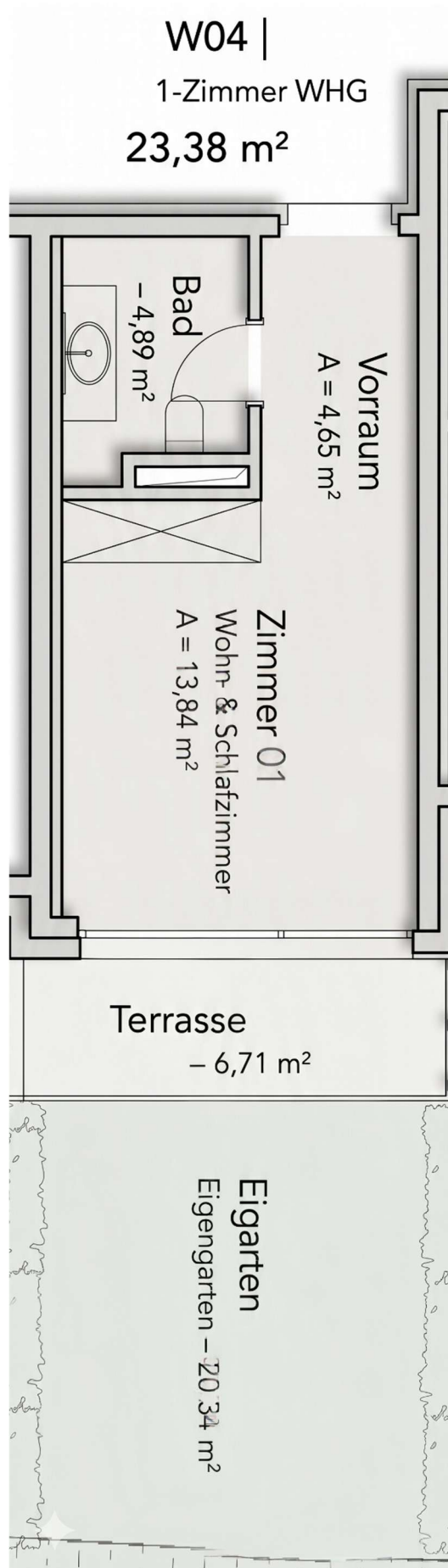
Ausstattung der Einheit

- ▶ Hochwertige Designküche, integrierter Weinkühlschrank
- ▶ Fliesen und Parkett, Fußbodenheizung, mechanische Be-/Entlüftung
- ▶ Wellnessbad mit Dusche, hochwertiges Mobiliar, Bergblick
- ▶ Schallschutzfenster, Doppel-/Mehrfachverglasung
- ▶ Privater Abstellraum (Keller) + Tiefgaragenplatz

Gemeinschaftliche Hoteleinrichtungen

- ▶ Panorama-Sauna · Rooftop-Whirlpool · Fitnessraum
- ▶ Stilvolle Lobby · Skiraum · Family-Lounges
- ▶ Tiefgarage · Personenaufzug

Grundriss



21-Jahres-Cashflow W04

Die folgende Tabelle zeigt die erwartete Gesamt-Einnahme Ihrer Einheit über die ersten 21 Betriebsjahre. Die Einnahme setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: der vertraglich fixierten Fixmiete (gestaffelt von 0,25 % auf 1 % vom Kaufpreis) und der anteiligen Pool-Ausschüttung (GOP 1) aus dem gemeinsamen Mietenpool der Anlage.

Kennzahl	Y1 (25/26)	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
Fixmiete	1k	1k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k
Pool GOP 1	6k	6k	8k	8k	8k	8k	9k	9k	9k	9k
GESAMT	6k	7k	9k	10k	10k	10k	11k	11k	11k	11k
Rendite	2,96 %	3,67 %	4,61 %	4,94 %	5,02 %	5,10 %	5,18 %	5,27 %	5,35 %	5,44 %

Kennzahl	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16	Y17	Y18	Y19	Y20	Y21
Fixmiete	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k
Pool GOP 1	9k	9k	10k	10k	10k	10k	10k	11k	11k	11k	11k
GESAMT	11k	11k	12k	12k	12k	12k	12k	13k	13k	13k	13k
Rendite	5,53 %	5,62 %	5,71 %	5,80 %	5,90 %	6,00 %	6,10 %	6,20 %	6,30 %	6,41 %	6,52 %

20-Jahres-Zusammenfassung

Kumulierte Einnahme 20 Jahre € 217.963	Ø Einnahme p.a. € 10.898 netto	Fixmiete ab Jahr 4 € 2.035 p.a. vertraglich
--	--	---

Hinweis: Jahr 1 und 2 liegen unter dem stabilisierten Niveau (Einschwingphase Anlage + niedrigere Fixmiete-Staffel). Ab Jahr 4 ist die Fixmiete bei 1 % vom KP stabilisiert und die Pool-Ausschüttung auf Plateau-Niveau. Projektionen auf Basis des Eigentümer-Finanzmodells und realer Pool-Daten 2024/25, keine Garantie. Vor AfA, Finanzierung und Steuer.

So wird Ihre Rendite berechnet — TOP W04

Hier sehen Sie die beiden Rendite-Berechnungen Schritt für Schritt, mit den konkreten Zahlen IHRER Einheit für Jahr 4 (ab dem die Fixmiete dauerhaft bei 1 % liegt). Damit können Sie jede Zahl nachvollziehen und selbst nachrechnen.

So wird die Mietrendite berechnet

Die Mietrendite setzt sich aus zwei Einnahmen-Komponenten zusammen. Beide erhalten Sie jährlich. Hier der Rechenweg für das Jahr 4 (ab dem die Fixmiete dauerhaft bei 1 % liegt):

SCHRITT 1 — Ihre jährliche Einnahme

FIXMIETE (1 % vom KP) € 2.035	+	POOL-AUSSCHÜTTUNG € 8.019	=	GESAMT-EINNAHME € 10.054
--	---	--	---	---

SCHRITT 2 — Die Mietrendite

GESAMT-EINNAHME p.a. € 10.054	÷	KAUFPREIS € 203.500	=	MIETRENDITE 4,94 %
--	---	--------------------------------------	---	-------------------------------------

Das bedeutet: Pro Jahr erhalten Sie 4,94 % Ihres Kaufpreises zurück — und das Jahr für Jahr. Diese Zahl ist vor Finanzierung und vor Steuer.

So wird die Eigenkapitalrendite berechnet

Wenn Sie die Immobilie zum Teil mit einem Bankkredit finanzieren, steigt Ihre Rendite auf das eingesetzte eigene Geld — weil die Bankmiete (Zinsen) niedriger ist als die Rendite auf den Kaufpreis. Das nennt man Hebel-Effekt. Hier der Rechenweg für Jahr 4 bei 40/60-Finanzierung und 3,5 % Zinsen:

SCHRITT 1 — So teilen Sie den Kauf auf

KAUFPREIS € 203.500	=	IHR EIGENKAPITAL (40 %) € 81.400	+	BANKKREDIT (60 %) € 122.100
--------------------------------------	---	---	---	--

SCHRITT 2 — Die Bank will Zinsen (3,5 % vom Kredit)

GESAMT-EINNAHME € 10.054	-	ZINSEN JAHR 4 € 3.804	=	NETTO-EINNAHME € 6.250
---	---	--	---	---

SCHRITT 3 — Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital

NETTO-EINNAHME € 6.250	÷	IHR EIGENKAPITAL € 81.400	=	EK-RENDITE 7,68 %
---	---	--	---	------------------------------------

Das heißt: Von jedem Euro Eigenkapital, das Sie eingesetzt haben, erhalten Sie 7,68 % pro Jahr zurück — bereits nach Abzug der Bankzinsen. Diese Rendite **STEIGT** im Zeitverlauf, weil Sie mit jeder Tilgungsrate weniger Zinsen zahlen müssen. In Jahr 10 liegt sie bei rund 10 %, in Jahr 20 bei rund 15 %.

Wichtiger Hinweis: Diese Rechnung ist vor Tilgung und vor Steuer. Die Tilgung ist keine Kostenposition — sie ist Vermögensaufbau: Nach 20 Jahren gehört Ihnen die Immobilie schuldenfrei. Die steuerliche Wirkung hängt von Ihrer persönlichen Situation ab (Steuerberater).

Kontakt für TOP W04: GRASL Immobilien · +43 5242 66666 · office@grasl-immobilien.at